



**Πρόγραμμα Στρατηγικών Αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες
περιοχές Κατοικίας / Μικτών χρήσεων**

**Η περίπτωση της περιοχής από την πλατεία Βάθης
έως τα Άνω και Κάτω Πατήσια:**

Μία «κατά προτεραιότητα περιοχή ανάπλασης / αναβάθμισης»*

Η παρούσα Μελέτη συντάχθηκε στα πλαίσια ενός ευρύτερου προγράμματος Στρατηγικών Αναπλάσεων για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Αθηνών, στην κατεύθυνση ενίσχυσης της Κεντρικότητας. Αφορά στην αναβάθμιση περιοχών κατοικίας και μικτών χρήσεων, που χαρακτηρίζονται από έντονα συμπτώματα κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Για τη συγκεκριμένη πρόταση, που αφορά μια εκτεταμένη πολεοδομική ενότητα με εκτιμώμενο πληθυσμό 80.000 με 100.000 κατοίκους, στα όρια του Ιστορικού Κέντρου του Δήμου Αθηναίων, εξετάστηκαν προηγούμενες μελέτες, καθώς και επίκαιροι σχεδιασμοί και έργα που αναμφισβήτητα την επηρεάζουν.

Τα τελευταία χρόνια εντείνεται η αίσθηση ότι πολλές κεντρικές περιοχές της Αθήνας αντιμετωπίζουν σημαντικά πολεοδομικά προβλήματα, τα οποία έχουν κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές προεκτάσεις. Ήδη, από τη δεκαετία του 80 εντοπίζονταν ζητήματα που αφορούσαν, τόσο στη συνολική συγκρότηση της πόλης, όσο και στο επίπεδο της γειτονιάς και στο περιβάλλον της κατοικίας. Ταυτόχρονα, παρατηρούνταν τάσεις μετεγκατάστασης των παλαιών κατοίκων από το κέντρο προς τα επεκτεινόμενα προάστια της πόλης. Σήμερα, **τα προβλήματα του κέντρου έχουν ενταθεί**, είναι πολύπλευρα και σε ορισμένες περιπτώσεις αποκτούν πρωτόγνωρες εκφάνσεις, με την υποβάθμιση εκτεταμένων περιοχών, την περιθωριοποίηση κοινωνικών ομάδων, την οικονομική και περιβαλλοντική απαξίωση. Παρόλα αυτά, **το Κέντρο Πόλης της Αθήνας**, που αποτελεί μία ενδιάμεση γεωγραφική κλίμακα μεταξύ Ιστορικού και Μητροπολιτικού Κέντρου, **συνεχίζει να συνιστά έναν τόπο δυναμικό, ζωντανό, πολυλειτουργικό, με μοναδικές ποιότητες και πλούτο**. Από αυτή την άποψη, τα προβλήματά του συνιστούν προκλήσεις ταυτόχρονα για το σχεδιασμό, αλλά και για την άσκηση μιας **ολοκληρωμένης πολιτικής για την πόλη**.

Η Περιοχή Μελέτης αποτελεί μία χαρακτηριστική περιοχή κατοικίας / μικτών χρήσεων του Κέντρου Πόλης. Οριοθετείται από σημαντικούς κυκλοφοριακούς άξονες, περιλαμβάνει ιστορικές κεντρικές συνοικίες και βρίσκεται σε εγγύτητα με πόλους μητροπολιτικής σημασίας. Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής έχει καθαρά πιλοτικό χαρακτήρα, ενώ η προσέγγισή της βασίζεται κυρίως στην επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου και των

* Ομάδα εργασίας: Μαρία Καλαντζοπούλου, Συγκοινωνιολόγος Πολεοδόμος, Πασχάλης Σαμαρινής, Αρχιτέκτων Πολεοδόμος, Ευαγγελία Χατζηκωνσταντίνου, Αρχιτέκτων Πολεοδόμος, Υποψήφιοι Διδάκτορες ΕΜΠ.

Πολεοδομικών Μελετών που εκπονήθηκαν στο παρελθόν, με στόχο την εφαρμογή τους. Η στροφή προς το θεσμικό πλαίσιο και τους υφιστάμενους σχεδιασμούς συνιστά μία βασική μεθοδολογική επιλογή της προσέγγισης, η οποία μπορεί να συμβάλλει στην κατανόηση των μετασχηματισμών της περιοχής και των προτάσεων που έχουν γίνει για την αναβάθμισή της, καθώς και στην ένταξη των επίκαιρων σημειακών και μητροπολιτικών σχεδιασμών που την αφορούν, σε μία ενιαία θεώρηση.

Οι παρεμβάσεις του προτεινόμενου Στρατηγικού Προγράμματος Ανάπλασης στην Περιοχή Μελέτης, οργανώνονται σε δύο κατευθύνσεις:

- **Η πρώτη σχετίζεται με την ανάπλαση / αναβάθμιση του δημόσιου και ιδιωτικού αδόμητου χώρου και με την αποκατάσταση συνδέσεων μεταξύ γειτονικών χώρων πρασίνου και συνάντησης κατοίκων και επισκεπτών.** Υπό το πρίσμα της λογικής του δικτύου κίνησης πεζών, εντοπίζονται **πόλοι και κύριοι διάδρομοι**, που προνομακιά αποδίδονται στο περπάτημα και το ποδήλατο.

Στο πλαίσιο της συνολικής θεώρησης της Περιοχής Μελέτης, προτείνεται ένα πρόγραμμα **ήπιων παρεμβάσεων και φροντίδας για το σύνολο** των ελεύθερων χώρων της περιοχής, με στόχο την ανάδειξη των υφιστάμενων ποιοτήτων τους και τη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους. Εξαιρετικής σημασίας για την περιοχή κρίνεται και **η αναβάθμιση του παρόδιου χώρου στάσης και βαδίσματος με προτεραιότητα σε επιλεγμένες «διαδρομές»**, ενίσχυση του γραμμικού πρασίνου, «ηλιοποίηση» της κυκλοφορίας και τμηματικές πεζοδρομήσεις σε επιλεγμένα τμήματα μικρών οδών αλλά και βασικών αξόνων.

- **Η δεύτερη, εστιάζει στη διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της Περιοχής** και αφορά σε πολιτικές που θα διαφυλάξουν το χαρακτήρα της ως περιοχή γενικής κατοικίας, θα ρυθμίσουν τις πιέσεις από ενδεχόμενες αυξομειώσεις των αξιών γης και θα διευκολύνουν την πρόσβαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων στην κατοικία και τις κοινωνικές υποδομές.

Σε αυτά τα πλαίσια, προτείνεται να διερευνηθεί η **παροχή μιας σειράς κινήτρων για την ενίσχυση της κατοικίας και των χρήσεων που σχετίζονται με εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες**, η στροφή σε **πολιτικές κοινωνικής κατοικίας** με ενεργοποίηση του ανενεργού αυτή τη στιγμή κτιριακού δυναμικού της περιοχής, καθώς και **η κάλυψη των αναγκών**, με βάση τα νέα δημογραφικά δεδομένα, **σε χώρους εκπαίδευσης και κοινωνικών υποδομών**. Οι παραπάνω παρεμβάσεις συναρτώνται και με κίνητρα για τη συντήρηση και ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού.

Το σύνολο των προτάσεων είναι σε επίπεδο στρατηγικών κατευθύνσεων, οι οποίες οφείλουν να συμπληρωθούν ώστε να μετατραπούν σε επιχειρησιακό πρόγραμμα. Για το σκοπό αυτό κατατίθενται προς συζήτηση στους φορείς της Κεντρικής Διοίκησης, της Περιφέρειας και του Δήμου Αθηναίων, στην προοπτική συγκρότησης **ενός ολοκληρωμένου προγράμματος ήπιας ανάπλασης / αναβάθμισης**.